



# Plan Local d'Urbanisme applicable au territoire de **BLACÉ**



Modification n° 5

## **01. Notice explicative** complétant le rapport de présentation

Vu pour être annexé  
à la délibération d'approbation  
en date du 29 mars 2018.

Le Président,  
Daniel FAURITE



## PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), applicable au territoire de la commune de Blacé a été approuvée le 8 novembre 2005 suite à la mise en révision du POS, Plan d'Occupation des Sols. Le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis son approbation :

- révisions simplifiées n° 1 et n° 2 et modifications n° 1, approuvées le 26 février 2008,
- révisions simplifiées n° 3 et n° 4 et modification n° 2, approuvées le 14 octobre 2008,
- mise en compatibilité le 9 février 2009,
- modification n° 3, approuvée le 13 novembre 2012,
- déclaration de projet, approuvée le 22 avril 2014,
- modification n° 4, approuvée le 26 mai 2016,

Le présent document expose les motifs de la modification n° 5 du PLU engagée par la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône. En effet, l'Agglo gère les documents d'urbanisme applicables sur l'ensemble de son territoire regroupant dix-neuf communes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, notamment la mise en œuvre des procédures réglementaires concernant l'élaboration, la révision et la modification des plans locaux d'urbanisme.

## I. OBJET

La présente modification n° 5 du PLU a pour objet :

- ✓ des adaptations ponctuelles des dispositions fixées dans la partie écrite du règlement, notamment pour les zones A, Ar, N et Nr,
- ✓ la création de cinq secteurs Ae et l'extension d'un secteur Ae dans la zone agricole afin de permettre la réalisation de projets agricoles,
- ✓ la désignation de nouveaux bâtiments pouvant éventuellement faire l'objet d'un changement de destination,
- ✓ le déplacement de l'emplacement réservé R5 et la suppression de l'emplacement réservé R16,
- ✓ des mises à jour du règlement (partie écrite et document graphique) suite aux différentes évolutions législatives et réglementaires, en particulier la recodification du code de l'urbanisme.

Elle apporte donc des rectifications au niveau des pièces suivantes du dossier de PLU :

- « Rapport de présentation » (pièce 01), en le complétant par la présente notice explicative,
- « Document graphique » (pièce 03), en vue de le remplacer,
- « Règlement » Partie écrite (pièce 04), en vue de le remplacer,
- « Liste des emplacements réservés » (pièce 06.1), en vue de la remplacer,
- « Secteurs d'études / Risques géologiques » (pièce 06), en vue de remplacer le plan et d'ajouter les rapports de synthèse « Requalification des aléas naturels » établis en octobre 2017 et mars 2018 par Alp'géorisques.

## II. EVOLUTION DU « DOCUMENT GRAPHIQUE »

### 1- Le changement du zonage pour plusieurs parcelles de la zone Ap à la zone Ae

Blacé voit se multiplier les projets agricoles qui mettent en valeur le dynamisme de l'activité sur le territoire communal. Afin de permettre la réalisation de ces projets et pour garantir le maintien de l'agriculture, il est nécessaire de faire évoluer la zone agricole définie dans le PLU opposable.

La zone agricole se subdivise en trois secteurs :

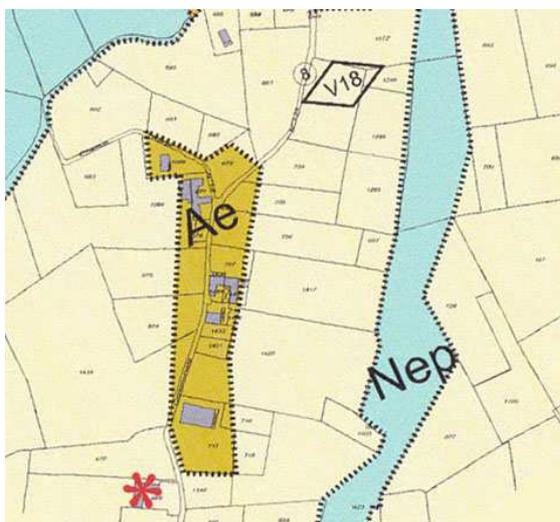
- Le secteur Ap représente le secteur agricole protégé où les constructions nouvelles sont interdites,
- Le secteur Ar correspond à la zone exposée aux risques naturels où les occupations et utilisations du sol sont strictement limitées,
- Le secteur Ae est le secteur agricole ordinaire, où sont admises dans certaines conditions les constructions nécessaires à l'activité agricole.

La modification n° 5 crée de nouveaux secteurs Ae et étend un secteur Ae existant au PLU opposable sur la zone Ap.

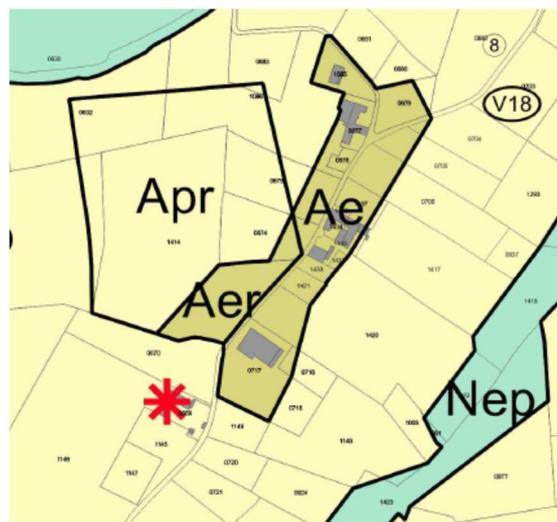
Afin de prendre en compte les risques de ruissellement et glissement de terrain présents sur les secteurs, une étude a été réalisée par Alp'géorisques sur des secteurs étendus autour des futures zones Ae. Elle est annexée au PLU avec la pièce 06 identifiant les secteurs d'études des risques géologiques. Lorsque le secteur est concerné par un risque de ruissellement, le nom de la zone est suivi par un indice r qui renvoie au risque.

#### Extension de la zone Ae en vue de la création de cabanons de dégustations

La zone Ae, située au Nord-Est de Blacé, sur le lieudit Charpenay, est étendue sur une parcelle localisée sur son flanc Ouest. Cette extension a pour but la création de douze cabanons destinés à recevoir des dégustations œnologiques et ainsi développer l'activité viticole de l'exploitant. La nouvelle extension prend le nom Aer du fait de la présence d'un risque de ruissellement.



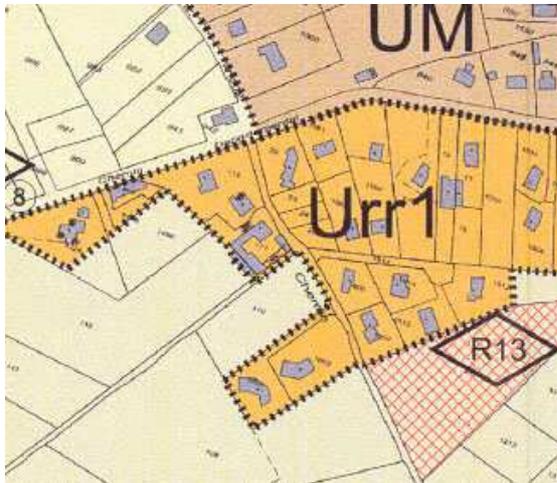
Avant modification n° 5



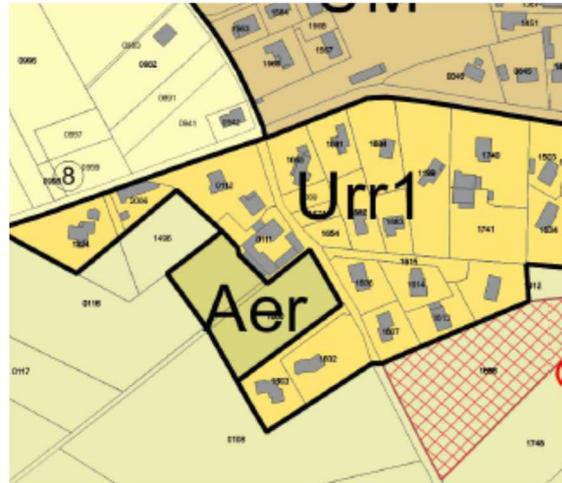
Modification n° 5

### Création d'un secteur Aer pour l'extension d'un cuvage au hameau de la Chevrière

Au hameau de la Chevrière, à l'Ouest de la zone Urr1, un secteur Aer a été créé pour permettre l'extension d'un cuvage situé à l'intérieur de la zone Urr1, au Nord du secteur créé.



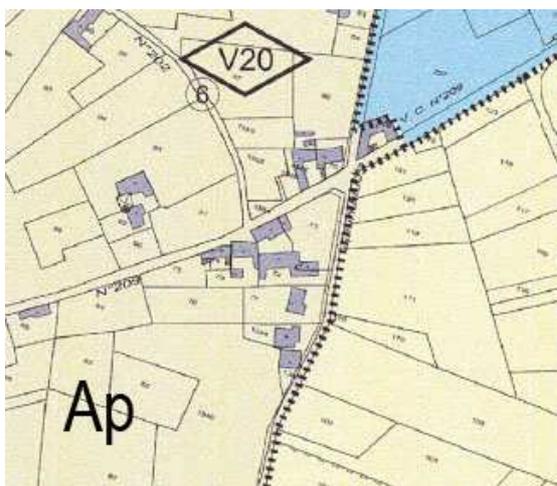
**Avant modification n° 5**



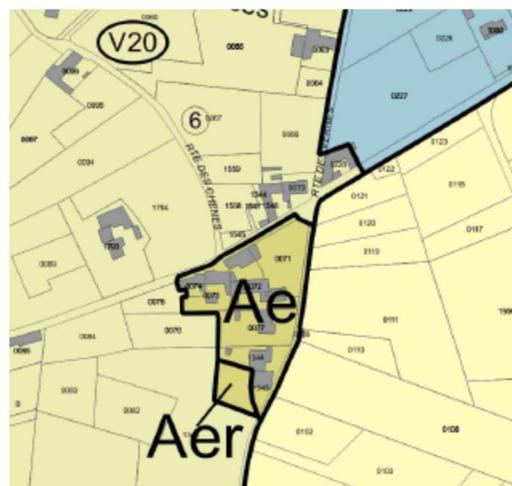
**Modification n° 5**

### Création d'un secteur Ae y compris sous-secteur Aer pour pérenniser une exploitation agricole au lieudit La Combe

Au Sud du lieudit La Combe, un secteur Ae est créé avec un sous-secteur Aer en limite Sud-Ouest pour prendre en compte l'aléa de ruissellement identifié dans le cadre de l'étude des aléas naturels. Le secteur Ae englobe les bâtiments d'une exploitation agricole anciennement située en zone Ap, alors que le sous-secteur Aer concerne une parcelle non bâtie en continuité des constructions existantes. Le classement en secteurs Ae et Aer doit permettre de pérenniser l'exploitation en autorisant notamment la création et la réhabilitation des constructions nécessaires à l'activité agricole.



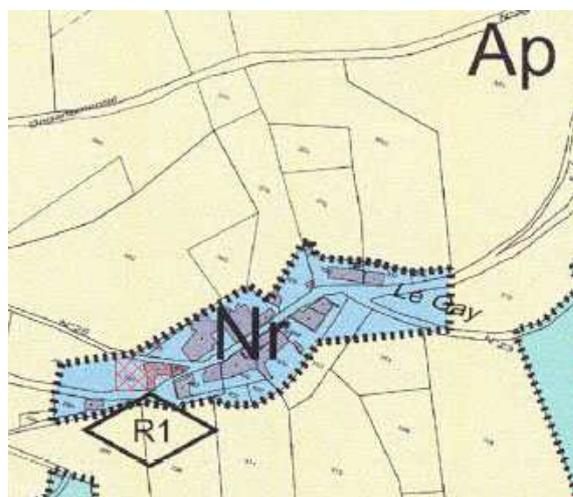
**Avant modification n° 5**



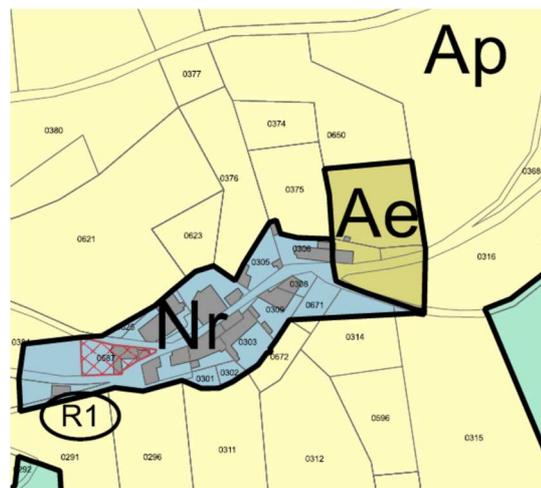
**Modification n° 5**

### Création d'un secteur Ae pour pérenniser une exploitation agricole au lieudit Le Gay

Une zone Ae est créée à l'Est du lieudit Le Gay. Elle a pour but de permettre la pérennisation d'une exploitation agricole notamment en autorisant la réalisation de bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation. Le secteur créé est situé à cheval entre une zone Nr et une zone Ap.



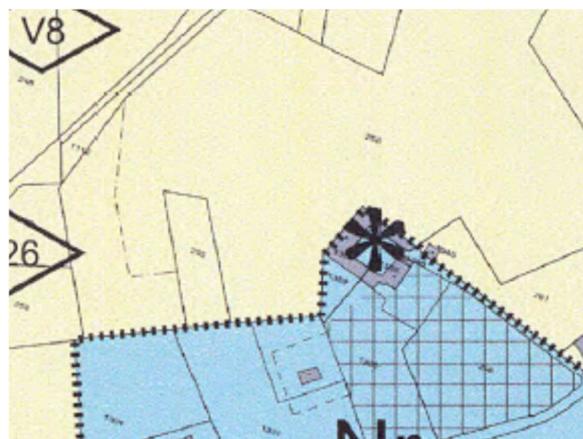
**Avant modification n° 5**



**Modification n° 5**

### Création d'un secteur Aer pour pérenniser une exploitation agricole au lieudit Pravins

Une zone Aer est créée au Nord-Ouest du secteur Pravins. Elle a pour but de permettre la pérennisation d'une exploitation agricole notamment en autorisant le développement de projets agricoles nécessaires à l'exploitation. Le secteur créé est initialement situé dans une zone Ap, devenue Apr.



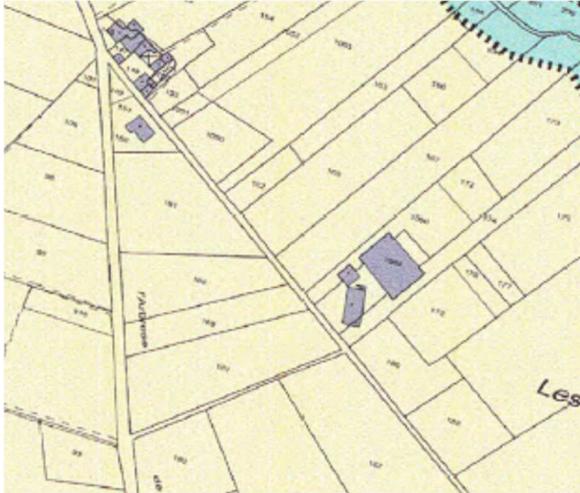
**Avant modification n°5**



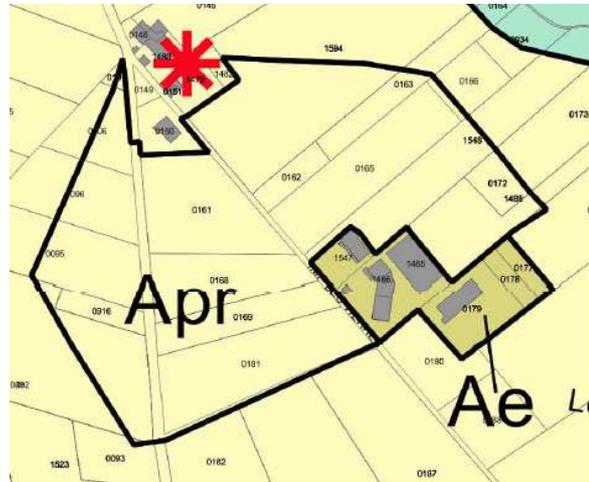
**Modification n° 5**

### Création d'un secteur Ae pour pérenniser une exploitation agricole au lieudit Les Vierres

Un secteur Ae est créé au Nord-Ouest du lieudit des Vierres. Il a pour but de permettre la pérennisation d'une exploitation agricole notamment en autorisant le développement de projets agricoles nécessaires à l'exploitation. Le secteur créé est issu de la zone Ap, La cartographie des aléas naturels ayant été effectuée sur un périmètre élargi conduit à la création d'un secteur Apr au vu des aléas de ruissellement identifiés.



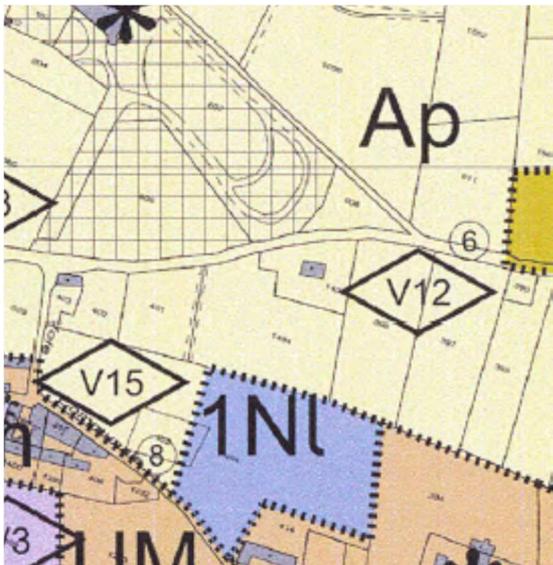
**Avant modification n° 5**



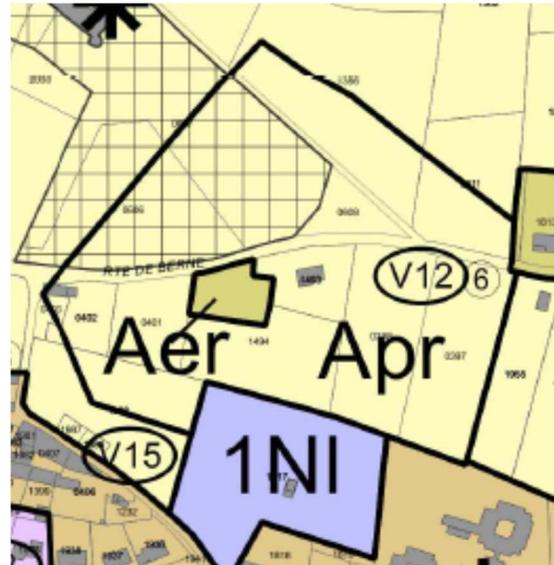
**Modification n° 5**

### Création d'un secteur Aer pour pérenniser une exploitation agricole au Nord-Est du centre-bourg

Un secteur Aer est créé au Nord-Est du centre-bourg. Il a pour but de permettre la réalisation d'un hangar agricole nécessaire au développement d'une exploitation agricole de la commune. Le secteur créé est issu de la zone Ap, La cartographie des aléas naturels ayant été effectuée sur un périmètre élargi conduit à la création d'un secteur Apr au vu des aléas de ruissellement identifiés.



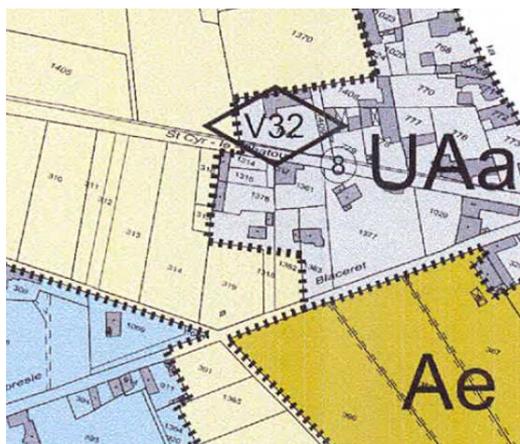
**Avant modification n° 5**



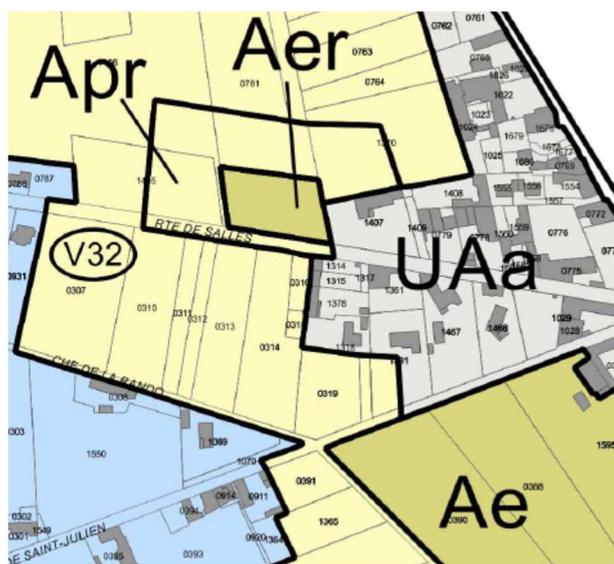
**Modification n° 5**

## Création d'un secteur Aer pour pérenniser une exploitation agricole au lieudit Blaceret

Un secteur Aer est créé à l'Ouest du hameau de Blaceret en bordure de la route de Salles. Il a pour but de permettre la réalisation d'un projet agricole nécessaire au développement d'une exploitation agricole de la commune. Le secteur créé est issu de la zone Ap, La cartographie des aléas naturels ayant été effectuée sur un périmètre élargi conduit à la création d'un secteur Apr au vu des aléas de ruissellement identifiés.



**Avant modification n° 5**



**Modification n° 5**

Ses nouveaux secteurs Ae et extensions ont été créés après vérification de la faisabilité de projet de construction et d'aménagement au vu des aléas éventuellement présents.

En effet, une étude intitulée « Cartographie des instabilités et aptitudes à l'aménagement sur le territoire du Département du Rhône (hors Grand Lyon) » réalisée en 1989 conjointement par le CETE de Lyon et la DDE du Rhône en collaboration avec le Conseil Général du Rhône, répertorie les risques géologiques sur la commune de Blacé classée pour une importante partie en zone à risque faible. Or dans le cadre de l'élaboration du PLU, seuls certains secteurs identifiés (susceptibles d'être urbanisés ou construits) ont fait l'objet d'une étude géologique par le bureau « Hydro-géotechnique sud-est » qui a permis de déterminer les conditions et les limites de constructibilité. Ils sont repérés sur une carte à l'échelle cadastrale et listés à la fois dans le rapport de présentation du PLU en pages 23 à 25 sur la base du rapport technique présenté en annexes. Les conclusions de cette étude mettent en avant que les risques naturels sont plus liés à l'eau et notamment aux inondations par fort ravinement de versant dû à la nature des sols et à la topographie des zones qu'à des phénomènes de mouvement de terrain.

Au vu de ces données partielles, une étude de « Requalification des aléas naturels dans le cadre de la modification du PLU de Blacé » a été restituée en date du 12 octobre 2017 par le bureau d'études Alp'géorisques sur les secteurs encore non étudiés et concernés par la présente modification. Un complément a été réalisé sur un secteur à l'Ouest du hameau de Blaceret suite aux conclusions motivées de la Commission d'enquête prenant en compte une demande de création d'un secteur Ae pour pérenniser une exploitation agricole.

Ces documents, établis sur fond cadastral au 1/2 500<sup>ème</sup> à partir de reconnaissances de terrain effectuées en août 2017 et mars 2018, présentent l'activité ou la fréquence de divers phénomènes naturels affectant le territoire communal sur les sept secteurs étudiés :

- Les Fortières
- Pravins
- Les Places
- Les Vierres
- Les Chevirères
- Charpenay
- Blaceret.

Les phénomènes étudiés sont les suivants (définitions dans le rapport de synthèse) :

- Inondations :
  - V : ruissellements sur versant et ravinement ;
- mouvements de terrain :
  - G : glissements de terrain, solifluxion et coulées boueuses ;
  - P : chutes de pierres et de blocs ;
  - F : effondrements de cavités souterraines et suffosion.

Il ressort de cette étude que sur les différents secteurs,

- L'aléa de glissement de terrain est nul compte-tenu des faibles pentes des terrains et donc qu'il n'y a pas de contre-indication à l'aménagement ;
- Des ruissellements diffus peuvent être observés, comme ils pourraient l'être sur la majorité du territoire communal, ainsi que des débordements de fossés. Un indice r a toutefois été ajouté aux zones des secteurs d'études pour renvoyer aux prescriptions qui s'appliquent dans les zones concernées par un risque ruissellement sur versant et ravinement.  
Il est recommandé de surélever le niveau de plancher de 20 centimètres par rapport au terrain fini (mesure prise coté amont) et d'éviter les niveaux enterrés. Si les garages enterrés devaient être autorisés, les entrées par l'amont seraient à proscrire. Une zone non-aedificandi sera préservée de 2x5 mètres dans l'axe des fossés sauf topographie particulière.



## **Les emplacements réservés**

L'emplacement réservé R16, situé dans le hameau de Blaceret, au croisement entre la RD 43 et la RD 20 est supprimé. En effet, le projet initial d'implantation d'un carrefour giratoire a été abandonné du fait de son coût. Des feux ont été installés pour sécuriser le carrefour, l'ER n'est donc plus utile.

Le projet déplacement de l'emplacement réservé R5 pour l'aménagement d'un parking pour le cimetière est finalement abandonné dans le cadre de l'approbation de la modification prenant en compte la réserve de la Commission d'enquête sur ce point.

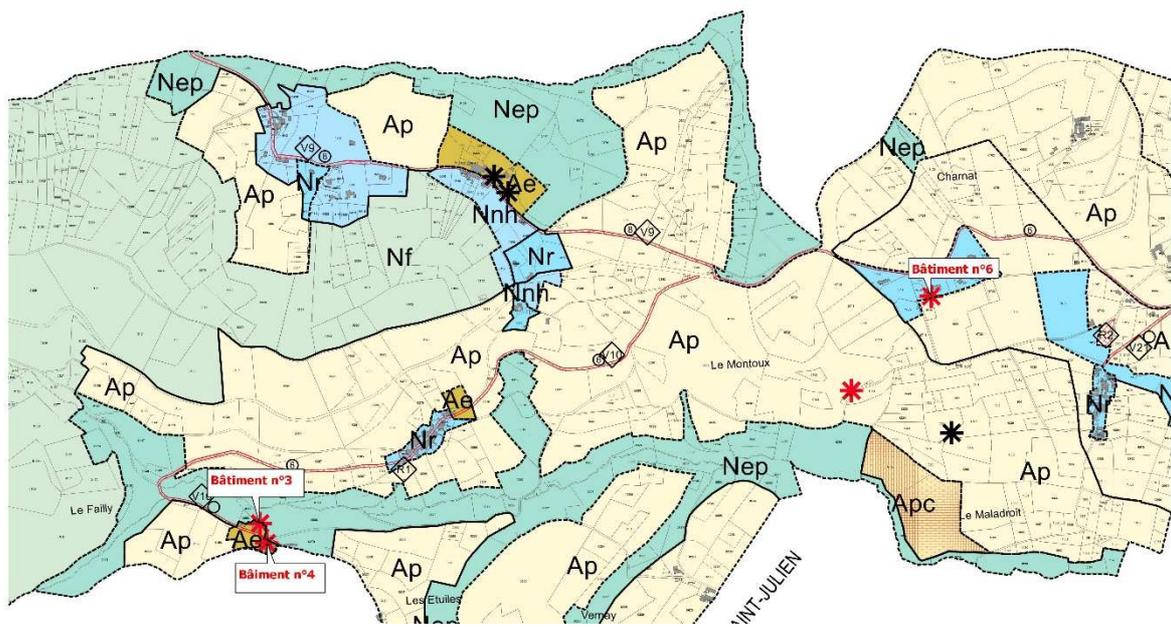
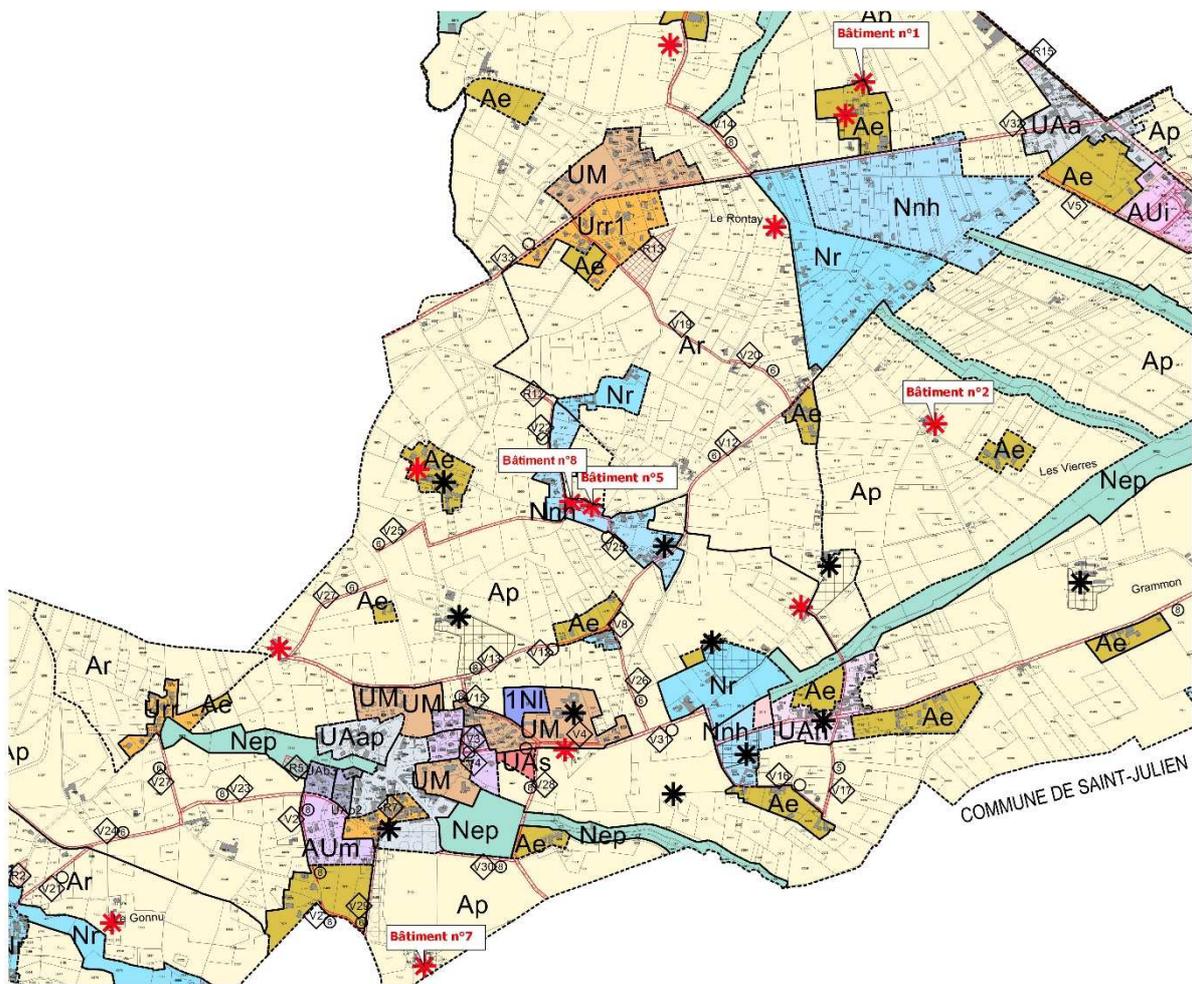
### **3 Les bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination**

La commune a décidé que puisse être autorisé le changement de destination de huit autres bâtiments désaffectés par l'activité agricole conformément à l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme. Ces bâtiments sont situés sur des secteurs déjà desservis par les réseaux notamment d'alimentation en eau potable et d'électricité. La défense incendie reste à étudier en fonction des projets et de la nouvelle réglementation, tout comme le traitement des eaux usées éventuellement rejetées.

Ces bâtiments sont identifiés en vue d'un usage d'habitation comme pouvaient l'être déjà quelques bâtiments repérés au PLU opposable. L'objectif de cette évolution tend à préserver le patrimoine rural présentant une qualité architecturale traditionnelle en laissant la possibilité d'une nouvelle utilisation.

Il est à préciser que les demandes d'autorisation en vue du changement de destination seront soumises à un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Localisation générale des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination



Bâtiment n° 1 : Bâtiment agricole désaffecté (usage potentiel d'habitat), lieudit Charpenay, Section A, parcelle n°1492



Situé en zone Ae du PLU, en limite Nord d'un petit hameau regroupant quelques maisons inscrit dans un espace agricole, la partie de bâtiment agricole désaffecté identifiée pour un changement de destination présente un volume limité accolée à une partie logement, compris sous un même toit. Le bâtiment se trouve à proximité d'une exploitation viticole qui propose chambres d'hôtes et camping à la ferme. Il est desservi par l'impasse de Charpenay.

Au vu de cette situation, le changement de destination n'aura pas d'impact sur l'activité agricole.



Bâtiment n° 2 : Bâtiment agricole désaffecté et hangar (usage potentiel d'habitat), lieudit Les Vierres, Section A, Parcelle n° 1479



Le bâtiment identifié appartient à un petit groupe de trois habitations isolé au sein de la zone Ap du PLU, où seule la construction limitée (annexes, piscines et extensions) pour les bâtiments à usage d'habitation est autorisée par la présente modification, le bâtiment n° 2 est entouré par un ensemble de parcelles de vignes dont certaines ont été récemment défrichées et transformées en terres labourables et surfaces enherbées.

Situé à proximité de la Route de Saint-Julien, il est possible de considérer que le changement de destination du bâtiment n° 2 n'aura pas d'impact sur l'activité agricole.



**Bâtiment n° 3 : Bâtiment agricole désaffecté (usage potentiel d'habitat), Route de Montmelas, Section C, Parcelle n°0283**



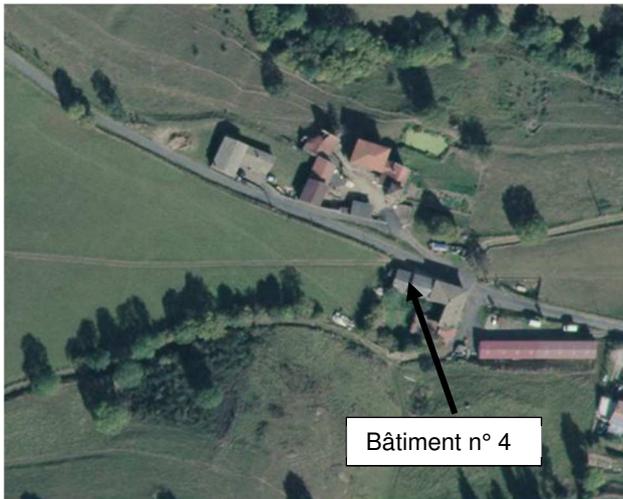
Situé en zone Ae du PLU aux Etuiles, entre la zone naturelle Nep et la zone agricole Ap, le bâtiment n° 3 se trouve au milieu d'un ensemble de bâtis anciens dont au moins trois habitations réhabilitées et une ancienne exploitation, identifiée également pour un potentiel changement de destination (bâtiment n° 4) dans le cadre de la présente modification n° 5. Desservi par la Route de Montmelas, il s'inscrit sur un coteau caractérisé par des prairies et des boisements.

Il est à noter la singularité du bâtiment liée au traitement de ses ouvertures cintrées, soulignées par l'utilisation de la brique.

Le changement de destination du bâtiment n° 3 n'aura pas d'impact sur l'activité agricole prenant en compte à la fois l'occupation actuelle des bâtisses et le mode de faire valoir des parcelles environnantes.



Bâtiment n° 4 : Bâtiment agricole désaffecté (usage potentiel d'habitat), Route de Montmelas, section C, Parcelle n°592



Construit en pierres et mitoyen à une partie habitation rénovée, le bâtiment n° 4 se trouve dans la même zone Ae du PLU que le bâtiment n° 3, entre la zone naturelle Nep et la zone agricole Ap. Desservi par la Route de Montmelas, il s'inscrit sur un coteau caractérisé par des prairies et des boisements.

Le changement de destination du bâtiment n° 4 n'aura pas d'impact sur l'activité agricole prenant en compte à la fois l'occupation actuelle des bâtisses et le mode de faire valoir des parcelles environnantes



>Bâtiment n° 5 :  
Bâtiment  
agricole  
désaffecté  
(usage potentiel  
d'habitat), Monté  
du Clos, Section  
B, Parcelle  
n°199

Situé dans le hameau de Berne regroupant



plusieurs habitations avec leurs dépendances parfois importantes, le bâtiment n° 5 est implanté dans un espace agricole, avec des terres labourables et des surfaces enherbées, mais aussi des vignes. En zone Nnh du PLU, il s'inscrit en continuité d'une habitation existante et d'autres bâtiments le long de la Montée du Clos. Une ancienne exploitation agricole, elle aussi amenée à pouvoir changer de destination (bâtiment n° 8) dans le cadre de la modification n° 5, est identifiée à proximité immédiate.

Repositionné dans son environnement, l'impact du changement de destination du bâtiment n° 5 sur l'activité agricole peut être considéré comme nul.



**Bâtiment n° 6 : Bâtiment agricole désaffecté (usage potentiel d'habitat), Impasse de Chanelet, Section B, Parcelle n°725**



Situé en zone Nr du PLU, sur le flanc d'un coteau boisé, le bâtiment n° 6 s'inscrit au milieu d'une propriété bâtie comprenant différents volumes dans une maison « isolée » c'est-à-dire non mitoyenne aux dépendances agricoles désaffectées. Il est entouré de parcelles agricoles composées de vignes, surfaces enherbées et terres labourables suite à l'arrachage. Il est desservi par l'impasse de Chanelet sur lequel quelques maisons.

Le changement de destination du bâtiment n° 3 n'aura pas d'impact sur l'activité agricole prenant en compte à la fois l'occupation actuelle des bâtisses et le mode de faire valoir des parcelles environnantes.



Bâtiment n° 7 : Bâtiment agricole désaffecté (usage potentiel d'habitat), Le Bourg, Section B, Parcelle n°455



Situé en limite de commune, au sein de la zone Ap du PLU, où seule la construction limitée (annexes, piscines et extensions) pour les bâtiments à usage d'habitation est autorisée par la présente modification, le bâtiment n° 7 est entouré par quelques parcelles de vignes, de terres labourables et surfaces enherbées. Un ensemble boisé est aussi localisé au Nord du bâtiment.

L'impact du changement de destination du bâtiment n° 7 sera très limité sur l'espace agricole. En effet, ce bâtiment en pierres est caractéristique du Beaujolais, mais avec une hauteur plutôt limitée. Il s'inscrit dans un ensemble bâti existant formant une cour fermée, à proximité d'autres bâtiments d'habitation. Les arbres et le boisement qui l'entourent limite sa visibilité et son impact dans le paysage agricole.



Bâtiment n° 8 : Bâtiment agricole désaffecté (usage potentiel d'habitat), Route de Bellevue, Section B, Parcelle n°198



Situé dans le hameau de Berne, le long de la Montée du Clos, en zone Nnh du PLU, le bâtiment n° 8, comme le bâtiment n° 5, est entouré par une ensemble de terres labourables, surfaces enherbées et quelques parcelles de vignes. La construction s'inscrit en continuité d'une habitation existante et se trouve à proximité d'autres habitations.

Au vu de cette situation, l'impact du changement de destinations du bâtiment n° 8 sur l'activité agricole est négligeable. En effet, il s'inscrit dans un ensemble bâti existant.



### III. EVOLUTION DU « REGLEMENT »

#### 1- Prise en compte des évolutions législatives et réglementaires (générales)

Les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'élaboration du PLU en 2005, les procédures précédentes de modification ne les ayant pas intégrées et en particulier le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), ainsi que l'ordonnance du 23 septembre 2015 entrée en application au 1er janvier 2016 justifient les corrections suivantes :

- La mise à jour des articles du code de l'urbanisme modifiés ou créés après abrogations étant précisé en préalable des dispositions générales que le règlement du PLU « est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 et R 123.12 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision du PLU. » ;
- L'article 2 des Dispositions générales (Titre1) relatif aux « effets respectifs du règlement et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol » est actualisé. Les dispositions rappelées sont les articles applicables du Règlement National d'Urbanisme inscrits au code de l'urbanisme en vigueur qui demeurent opposables à tout projet bien que conforme aux dispositions du PLU opposable.
- L'article 3 des Dispositions générales (Titre 1) relatif à la délimitation du territoire en zone a été modifié afin d'apporter des précisions sur l'occupation et l'utilisation des sols que le règlement peut autoriser dans les zones naturelles, agricoles et forestières. Cette modification a pour but d'étendre les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols dans ces zones afin d'autoriser notamment les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, les changements de destination des bâtiments, les extensions et les annexes pour les habitations existantes, les secteurs de taille et de capacité limitées.
- L'article 5 des Dispositions générales (Titre 1) est complété quant aux adaptations mineures supplémentaires prévues par la législation.
- Dans les préambules de chacun des chapitres des zones, les « Rappels » sont rectifiés.

- La définition du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et les COS inscrits aux articles 14 des zones concernées sont supprimés au vu des dispositions de la loi ALUR de mars 2014 rendant d'application immédiate la suppression des COS dans les PLU.
- La mention référant à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme est supprimée des articles 3-2 Voirie des chapitres des zones UM, AUm, AUi et A, celui-ci ne pouvant s'appliquer dans les PLU.

## **2- Précision sur les caractéristiques des secteurs des zones A et N**

La définition des caractéristiques des secteurs Nep et Nf est complétée afin de préciser les spécificités des secteurs qui présentent une sensibilité paysagère particulière. Cette sensibilité justifie une protection des secteurs.

La définition des caractéristiques du secteur Ap est complétée afin de permettre un développement limité des bâtiments d'habitations existants présents dans le secteur. Cette évolution se justifie par un souci d'équité de construction d'annexes et de piscines en zone A pour les bâtiments d'habitation existants suivant les règles cohérentes avec les autres habitations du territoire communal. Elle permet aussi l'entretien du bâti existant.

## **3- Prise en compte des évolutions admises pour les habitations existantes dans les zones A, Ar, N et Nr**

Conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme et afin de permettre la gestion et l'évolution limitée des bâtiments d'habitation existants situés ou non dans la zone A (non liés à l'activité agricole) ou dans la zone N, le règlement du PLU peut autoriser, sous conditions, notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination et la possibilité d'extensions et d'annexes.

Le PLU opposable, en définissant des secteurs Nnh au sein de la zone N regroupant les constructions des principaux hameaux, et laissant peu de bâtiments dans d'autres secteurs de la zone N, permet en partie la gestion des bâtiments existants. Ces secteurs Nnh prennent une valeur de STECAL secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (article L 151-13 du code de l'urbanisme), même si la loi ALUR a tenu à restreindre le recours aux STECAL (en attendant la révision du PLU).

Les dispositions des secteurs Nnh évoluent en même temps que celles de la zone N ; elles prévoient, sous réserve des prescriptions liées aux risques naturels le cas échéant, l'aménagement et l'extension des habitations dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total, leurs annexes jusqu'à une emprise totale au sol de 20 m<sup>2</sup>, leur piscine.

Ainsi, la présente modification porte sur les bâtiments d'habitation existants en zone A et en zone N.

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (AAAF) et la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (CAECE dite loi Macron) intervenues après la loi ALUR ouvrent la possibilité aux habitations existantes de prévoir des travaux d'aménagement, la construction d'extensions et d'annexes, et donc des piscines définies par le règlement comme annexes à l'habitation.

Les chapitres des zones A et N du règlement sont donc complétés pour autoriser la gestion des habitations existantes en précisant certaines conditions de hauteur, densité, emprise et de zone d'implantation.

Les dispositions, notamment à l'article 2, encadrent strictement les extensions qui sont limitées par une surface de plancher totale à 200 m<sup>2</sup> et à un pourcentage de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux avec une marge de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires. Pour les plus petits bâtiments, inférieurs à 67 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante, une disposition fixe à 20 m<sup>2</sup> forfaitairement la surface admise en extension.

Sont également fixées les emprises au sol des annexes à 20 m<sup>2</sup> et des piscines à 50 m<sup>2</sup>.

Une distance maximale entre la construction principale (logement) et les nouvelles constructions (annexes et piscines) est fixée à 20 mètres afin de régler leurs implantations dans un environnement proche de l'habitation tout en prenant en compte les contraintes topographiques ou morphologiques, voir géologiques de certaines parcelles bâties.

Au vu de la situation des habitations dans l'espace agro-naturel, la construction d'une piscine implantée à une distance inférieure à 10 mètres d'une limite séparative avec une parcelle exploitée pour une activité agricole ou viticole est conditionnée à la plantation d'une haie vive sur la partie de ladite limite concernée.

Rappelées ci-après, ces possibilités ne doivent pas conduire à davantage de mitage du territoire.

Afin de préciser la zone d'implantation des nouvelles constructions admises, c'est-à-dire des annexes et piscines en particulier, l'article 8 est réglementé et rappelle la distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment d'habitation existant.

De même, à l'article 9, les emprises maximales de 20 m<sup>2</sup> et de 50 m<sup>2</sup> sont rappelées pour les annexes et les piscines.

S'agissant des hauteurs, l'article 10 est complété pour limiter à 3,50 mètres la hauteur des annexes.

### **Extrait de l'article 2 du règlement complété par l'alinéa j) pour la zone agricole et l'alinéa a+b+c) pour la zone naturelle (y compris zones Ar et Nr concernées par un risque naturel)**

#### Zone A

« Pour les bâtiments d'habitation existants, compris ou non en secteurs de la zone A, d'une emprise au sol au moins égale à 60 m<sup>2</sup>, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, mais aussi de ne pas créer un logement supplémentaire:

- leur aménagement dans le volume existant sans changement de destination dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total après travaux,
- leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante à l'approbation de la modification du PLU, et à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total après travaux.

Une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup> ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local accessoire à l'habitation (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant) dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires au total.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure à 67 m<sup>2</sup> à l'approbation de la modification du PLU, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

- leur piscine, y compris couverte, sous réserve d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale. Dans le cas où le recul de la piscine est inférieur à 10 mètres de tout point d'une limite séparative avec un terrain à usage agricole ou viticole, la plantation d'une haie vive est obligatoire.
- leurs annexes limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 20 mètres de la construction principale. »

## Zone N

« Pour les bâtiments d'habitation existants, compris ou non en secteurs de la zone N, d'une emprise au sol au moins égale à 60 m<sup>2</sup>, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, mais aussi de ne pas créer un logement supplémentaire :

- leur aménagement dans le volume existant sans changement de destination dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total après travaux,
- leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante à l'approbation de la modification du PLU, et à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total après travaux.

Une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup> ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local accessoire à l'habitation (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant) dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires au total.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure à 67 m<sup>2</sup> à l'approbation de la modification du PLU, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

- leur piscine, y compris couverte, sous réserve d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale. Dans le cas où le recul de la piscine est inférieur à 10 mètres de tout point d'une limite séparative avec un terrain à usage agricole ou viticole, la plantation d'une haie vive est obligatoire.
- leurs annexes limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 20 mètres de la construction principale. »

### **Extrait de l'article 8 des zones A, Ar, N et Nr du règlement : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

« Pour les bâtiments d'habitation existants, la distance entre le point le plus proche de la construction principale d'habitation ne pourra être supérieure à :

- 20 mètres avec la piscine,
- 20 mètres avec toute nouvelle annexe. »

### **Extrait de l'article 9 des zones A, Ar, N et Nr du règlement : Emprise au sol des constructions**

« Pour les bâtiments d'habitation existants, l'emprise au sol est limitée, au total par unité foncière, à :

- 20 m<sup>2</sup> au total pour les annexes,
- 50 m<sup>2</sup> pour les piscines,
- 200 m<sup>2</sup> y compris l'existant, pour l'extension des constructions principales à usage d'habitation. »

### **Extrait de l'article 10 des zones A, Ar, N et Nr du règlement : Hauteur maximum des constructions**

#### Zone A

« La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 8 mètres, limitée à 3,50 mètres pour les annexes aux habitations existantes. »

#### Zone N

« La hauteur\* maximale des constructions est fixée à :

- 8 m dans le secteur Nnh et pour les constructions principales à usage d'habitation,
- 5 m dans le secteur 1NI,
- 3,50 mètres pour les annexes à l'habitation. »

<b>Conditions inscrites</b> pour les bâtiments d'habitation en A, Ar, N et Nr	<b>Zone A, Ar, N et Nr</b> <b>Extension</b>	<b>Zone A et N</b> <b>Annexes</b>	<b>Zone A et N</b> <b>Piscine</b>
<b>Implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recul minimum de 6 m de l'alignement</li> <li>- Recul minimum de <ul style="list-style-type: none"> <li>o zones A : 6 m des limites séparatives</li> <li>o zones N : 5 m des limites séparatives</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A moins de 20 m de l'habitation</li> <li>- Recul minimum de 6 m de l'alignement</li> <li>- Recul minimum de <ul style="list-style-type: none"> <li>o zones A : 6 m des limites séparatives</li> <li>o zones N : 5 m des limites séparatives</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A moins de 20 m de l'habitation</li> <li>- Recul minimum de 6 m de l'alignement</li> <li>- Recul minimum de <ul style="list-style-type: none"> <li>o zones A et Ar : 6 m des limites séparatives</li> <li>o zones N : 5 m des limites séparatives</li> </ul> </li> </ul>
<b>Hauteur</b>	8 mètres	3,5 mètres	3,5 mètres
<b>Emprise au sol</b>	200 m <sup>2</sup> au total y compris l'existant	20 m <sup>2</sup> au total des annexes	50 m <sup>2</sup>
<b>Densité</b>	200 m <sup>2</sup> de SdP au total sans dépasser 30 % de l'existant		
<b>Nombre d'habitations</b> susceptibles d'être concernées	Moins de 20	Environ 30	Environ 60

En conclusion, les implantations et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité introduites dans ces dispositions visent à ce que les projets admis (aménagement, extension, annexes et piscines) ne portent pas atteinte à l'activité agricole, ainsi qu'à la qualité paysagère des sites, en assurant leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère de la zone.

Le projet de modification n° 2 du PLU est motivé par une équité de construction d'annexes et de piscines en zones A ou N pour les bâtiments d'habitation existants suivant les règles cohérentes avec les autres habitations du territoire communal. Il maintient le caractère traditionnel de l'occupation du sol sur la commune de Blacé sans compromettre l'avenir de l'agriculture locale et les fonctionnalités biologiques identifiées sur ce territoire.

## IV. EVOLUTION DES SURFACES

Le tableau suivant montre les évolutions mineures des superficies des zones liées à la modification n° 5 du PLU par rapport au document opposable de 2016 sur la base des superficies calculées à partir du cadastre numérisé en SIG.

	PLU (2016)		PLU (après modification n°5)	
	Zones	Superficie (ha)	Zones	Superficie (ha)
<b>Zones urbaines</b>	UAa	8,3	UAa	8,3
	UAap	2,0	UAap	2,0
	Uab	1,1	Uab	1,1
	UAe	0,3	UAe	0,3
	UAh	3,0	UAh	3,0
	UAs	0,5	UAs	0,5
	UM	13,5	UM	13,5
	Ur	9,9	Ur	9,9
	<b>Sous-total</b>	<b>38,6</b>	<b>Sous-total</b>	<b>38,6</b>
Zones à urbaniser	AUi	4,0	AUi	4,0
	Aum	4,6	Aum	4,6
	<b>Sous-total</b>	<b>8,6</b>	<b>Sous-total</b>	<b>8,6</b>
<b>Zones naturelles</b>	Nep	125,0	Nep	125,0
	Nf	150,6	Nf	150,6
	NI	4,6	NI	4,6
	Nnh	37,8	Nnh	37,8
	Nr	31,6	Nr	31,4
	1NI	0,8	1NI	0,8
	<b>Sous-total</b>	<b>350,4</b>	<b>Sous-total</b>	<b>350,2</b>
<b>Zones agricoles</b>	Ae	26,3	Ae	30,0
	Ap	559,2	Ap	557,2
	Apc	4,8	Apc	4,8
	Ar	110,9	Ar	109,4
		<b>701,2</b>		<b>701,4</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1098,9</b>		<b>1098,9</b>

Les évolutions concernent le classement en zone Ae de 3,7 hectares initialement classés en zones Ap, Ar et Nr.

## V. COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LE SCOT BEAUJOLAIS

Le PLU de la commune de Blacé fixe dans son PADD des objectifs chiffrés de production de logements pour plusieurs opérations prévues dans les années à venir. L'ensemble de ces programmes devait aboutir à la production de près de 75 logements et au lancement d'un projet de logements locatifs sociaux dont le nombre de logements n'était pas défini. Le PADD ne définit cependant pas d'objectif global pour la production de logements sur l'ensemble de la commune pour la période (ou durée de vie) du PLU.

Blacé est identifiée par le SCOT Beaujolais comme une commune hors pôle. A ce titre, elle doit poursuivre un rythme de construction inférieur à celui constaté au cours des dix années précédant l'élaboration ou la révision de son PLU. La commune de Blacé ayant approuvé son PLU en 2005, les objectifs fixés par le SCOT (approuvé en 2009) n'ont pas été pris en compte. Durant les années 1990, sur la base des données présentées dans la notice explicative de la modification n° 3, il ressort que 76 logements ont été réalisés sur la commune et que ce rythme a perduré dans les années 2000 à 2011 avec 78 nouveaux logements pour les onze années. Il est donc possible de considérer un rythme moyen annuel de l'ordre de 7 à 8 logements qui semble raisonnable également au vu de la population ayant dépassé les 1500 habitants et de l'offre existante en équipements, services et commerces de proximité.

Le projet de PLH de la CAVBS qui est en cours de finalisation fixe un objectif de production de 4,7 logements par an pour 1000 habitants, soit 7 logements par an, appliqué aux 1489 habitants de Blacé en 2014 (source INSEE).

D'après les données Sit@del2, entre 2006 et 2017, 119 logements ont été commencés, dont 67 maisons individuelles et 52 logements en collectif, avec une année 2017, mais aussi 2012 exceptionnelles avec 31 logements pour chaque dont respectivement 23 et 26 en collectif. Les projets identifiés dans le PADD semblent donc avoir été mis en œuvre, puis suivis par la réalisation d'autres projets de constructions sur le territoire communal en lien avec les années postérieures à la période initialement prévue d'une dizaine d'années en phase d'étude d'élaboration du PLU.

En l'attente de l'élaboration du PLUih de la CAVBS, le projet de PLH tend à un objectif plus modéré de production de logements qui s'attache à une compatibilité avec le SCOT Beaujolais. La modification n° 5 du PLU ne permet que quelques logements supplémentaires de par l'inscription de changements de destination potentiels pour sept anciennes dépendances agricoles ou viticoles désaffectées, sans remettre en cause les orientations du PADD par utilisation de bâtiments existants.

## VI. PROCEDURE

La Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône a décidé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-36 et suivants (suite à la recodification liée à l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015) de modifier le règlement, le zonage et la liste des emplacements réservés du PLU applicable au territoire de la commune de Blacé sans toutefois :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Ayant pour effet, notamment, de favoriser le développement de projets agricoles sur la commune, la réalisation d'un parking public, et de permettre la gestion des habitations existantes en zone A et N,  
le projet de modification doit être adopté selon une procédure de droit commun.

Ce projet au regard des évolutions proposées ne porte pas atteinte à l'environnement de par les seules possibilités nouvelles offertes aux évolutions des sept bâtiments identifiés en changement de destination et des habitations existantes en zones A et N (aménagement dans le volume existant, extensions limitées, piscines et annexes) non compris en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Le Président de la CABVS a saisi la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour avis sur les dispositions relatives aux évolutions des bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, en particulier d'extensions limitées et d'annexes sous conditions. La MRAe Mission régionale de l'Autorité environnementale a également été saisie dans le cadre d'une demande au cas par cas.

Le dossier de projet de modification n° 5 du PLU a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique du projet.

Le dossier d'enquête publique comprenait en particulier le projet de modification n° 5 du PLU de Blacé, mais aussi les neuf projets de modification de PLU des communes du territoire de la CAVBS et le projet de modification des Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour de certains monuments historiques introduit par le Préfet. Une note de présentation, le rappel des textes et les avis émis par les personnes publiques associées étaient jointes. L'enquête publique a été réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement et selon les dispositions de l'Arrêté du Président. La Commission d'enquête a émis un avis favorable assorti de réserves et recommandations sur ce projet de modification.

Le projet de modification n° 5 du PLU de Blacé a été corrigé ponctuellement pour prendre en compte certains avis, observations, réserves et recommandations en vue d'être approuvé par délibération du Conseil communautaire.